

**ЗАТВЕРДЖЕНО:**  
Наказ від 12 березня 2024р.



**ТИПОВІ ПРАВИЛА  
ФОНДУ ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА  
№37  
ВИДУ „А”**

**(управитель - ТОВ «ФК « ЖИТЛОІНВЕСТБУД», свідоцтво  
про реєстрацію фінансової установи серії ФК № 118)**

**Об'єкт будівництва: багатоквартирний житловий будинок з вбудовано-прибудованими торговими, спортивно-оздоровчими нежитловими приміщеннями та вбудовано-прибудованим паркінгом по вул.Молодіжній, 8/3 Б та вул. Молодіжна в м.Хмельницькому**

**Адреса: м. Хмельницький, вул. Молодіжна, 8/3 Б та вул. Молодіжна**

**Забудовник: Приватна фірма «Діта»**

**м. Хмельницький  
2024 р.**

## ЗМІСТ

1. ВИЗНАЧЕННЯ ТЕРМІНІВ.....	3
2 ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ.....	4
3 ПРОЦЕДУРА СТВОРЕННЯ ФФБ.....	5
4 ПОРЯДОК ОРГАНІЗАЦІЇ ВЗАЄМОВІДНОСИН ЗАБУДОВНИКА, УПРАВИТЕЛЯ ТА ДОВІРИТЕЛІВ.....	6
5 ПОРЯДОК ВСТАНОВЛЕННЯ УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ. ПОРЯДОК УЧАСТІ У ФОНДІ ТА ВІДМОВИ ВІД УЧАСТІ У НЬОМУ.....	8
5.1. Порядок укладання договору про участь у ФФБ та умови внесення коштів.....	8
5.2. Порядок закріплення за довірителем об'єкта інвестування та умови передачі коштів в управління управителю ФФБ.....	10
5.3. Взаємодія сторін після введення Об'єкта будівництва в експлуатацію.....	11
5.4. Порядок оформлення документів про право власності на об'єкти інвестування - квартири.....	12
5.5. Дострокове припинення управління майном за ініціативою Довірителя та умови виплати коштів Довірителю, порядок здійснення зміни Об'єкта інвестування, уступки права вимоги за договором про участь у ФФБ третім особам, часткового отримання коштів з ФФБ. Забезпечення можливості отримання Довірителем на умовах Правил ФФБ та договору управління майном, коштів з ФФБ на вимогу Довірителя в разі його відмови від участі у фонді.....	13
5.6. Порядок відкріплення об'єкта інвестування від Довірителя за невиконання умов Договору про участь у ФФБ.....	14
5.7. Припинення управління майном та виконання умов Договору про участь у ФФБ.....	15
5.8. Порядок отримання довірителем страхового відшкодування.....	16
6 УМОВИ, ОСОБЛИВОСТІ ТА ОБМЕЖЕННЯ ЗДІЙСНЕННЯ УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ.....	16
7 НАПРЯМИ ТА ПОРЯДОК ВИКОРИСТАННЯ ЗАЛУЧЕНИХ КОШТІВ.....	16
8 ТИПИ ВИМІРНИХ ОДИНИЦЬ ОБ'ЄКТІВ ІНВЕСТУВАННЯ.....	17
9 ВИНАГОРОДА УПРАВИТЕЛЯ ФФБ.....	17
10. ПРИПИНЕННЯ ФУНКЦІОНУВАННЯ ФФБ.....	18
11. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ УПРАВИТЕЛЯ І ЗАБУДОВНИКА ЗА НЕВИКОНАННЯ ПРИЙНЯТИХ НА СЕБЕ ЗОБОВ'ЯЗАНЬ.....	18
12. ВЗАЄМОДІЯ УПРАВИТЕЛЯ З СУБ'ЕКТАМИ ДЕРЖАВНОГО ФІНАНСОВОГО МОНІТОРІНГУ ТА УПОВНОВАЖЕНИМИ ДЕРЖАВНИМИ ОРГАНАМИ.....	19
13. ЗАКЛЮЧНІ ПОЛОЖЕННЯ.....	20

## 1. ВИЗНАЧЕННЯ ТЕРМІНІВ

Для цілей цих Правил терміни вживаються в такому значенні:

**вимірна одиниця об'єкта інвестування** - встановлена цими Правилами ФФБ одиниця виміру об'єкта інвестування, яка визначається в метричних одиницях або в частках (відсотках) цього об'єкта інвестування як єдиного цілого;

**Довіритель** – фізична або юридична особа, яка відповідно до Закону України № 978-IV є установником управління майном та учасником ФФБ, передає майно Управителю в довірчу власність на підставі договору управління майном та на підставі визнання і дотримання цих Правил;

**договір управління майном (договір про участь у ФФБ)** – договір, за яким установник управління передає управителю у довірчу власність майно з метою досягнення визначених ним цілей та встановлює обмеження щодо окремих дій управителя з управління цим майном. За цими Правилами договором управління майном для фонду фінансування будівництва (далі - ФФБ) є договір про участь у ФФБ,

**Забудовник** – приватна фірма «Діта», яка організовує спорудження об'єкту будівництва у відповідності з проектною документацією, у встановлені строки та належної якості, на умовах цих Правил передає у власність Довірителям ФФБ закріплені за ними об'єкти інвестування разом з правовстановлюючими документами та уклала з управителем договір про організацію спорудження об'єкта будівництва №37 від 17 вересня 2021р.;

**закон № 978-IV** – Закон України “Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю”, з змінами і доповненнями.

**закріплення об'єкта інвестування за Довірителем** - встановлення правовідносин між Довірителем та Управителем на підставі договору про участь у ФФБ, за яких у Довірителя виникає право вимоги на цей об'єкт інвестування в майбутньому;

**об'єкт будівництва** - будівля, споруда або комплекс споруд, будівництво яких організує забудовник та фінансування будівництва яких здійснює управитель за рахунок отриманих в управління коштів, а саме: багатоквартирний житловий будинок з вбудовано-прибудованими торговими, спортивно-оздоровчими нежитловими приміщеннями та вбудовано-прибудованим паркінгом по вул.Молодіжній, 8/3 Б та вул. Молодіжна в м.Хмельницькому, запланований термін здачі – IV квартал 2025 ;

**об'єкт інвестування** - квартира або приміщення соціально-побутового призначення в Об'єкті будівництва, які після завершення будівництва стає окремим майном. Майнові права на об'єкти інвестування Забудовник передає Управителю для подальшої передачі Довірителям на умовах цих правил;

**поточна ціна вимірної одиниці об'єкта інвестування** - встановлена Забудовником на момент розрахунків з Довірителем ціна права вимоги на одну вимірну одиницю Об'єкта інвестування;

**правила ФФБ** - система норм, затверджена та оприлюднена Управителем ФФБ, якої мають дотримуватися всі суб'єкти системи фінансово-кредитних механізмів будівництва житла для досягнення мети управління майном, визначеної Установником управління;

**суб'єкти системи фінансово-кредитних механізмів і управління майном при будівництві житла** - довірителі, управителі, забудовники, страхові компанії.

**договір Управителя із Забудовником (далі - Договір)** - договір, який регулює взаємовідносини Управителя із Забудовником щодо організації спорудження Об'єкту будівництва з використанням отриманих в управління Управителем коштів та подальшої передачі Забудовником об'єктів інвестування Довірителям;

**Управитель** – юридична особа Товариство з обмеженою відповідальністю “Фінансова компанія «Житлоінвестбуд», яка у встановленому законодавством порядку набула статусу фінансової установи та має ліцензію, видану 15.12.2015 року Національною комісією, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг, на

діяльність із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю, переоформлену на ліцензію на провадження професійної діяльності на ринку цінних паперів та діяльності у системі накопичувального пенсійного забезпечення - діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю, переоформленої відповідно до рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 01.07.2020 року №341, яке від свого імені діє в інтересах установників управління майном і здійснює управління залученими коштами згідно із законодавством та Правилами фонду;

**фінансування будівництва** - використання Управителем отриманих в управління коштів на спорудження Об'єкта будівництва за умовами договору;

**фонд фінансування будівництва** - кошти, передані Управителю ФФБ в управління, які використані чи будуть використані Управителем у майбутньому на умовах цих Правил ФФБ та договорів про участь у ФФБ.

**відкріплення об'єкта інвестування від Довірителя** - припинення правовідносин, встановлених між Управителем ФФБ та Довірителем стосовно закріпленого за Довірителем об'єкта інвестування, в результаті чого Довіritel ь втрачає право вимоги на цей об'єкт інвестування з поверненням йому внесених коштів у порядку, встановленому Законом України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю" та цими Правилами.

**облік прав вимоги довірителів ФФБ** - облік вимірних одиниць об'єктів інвестування, права вимоги на які (вимірні одиниці) належать довірителям.

**система обліку прав вимоги довірителів ФФБ** - складений Управителем на відповідну дату перелік довірителів та належних їм прав вимоги на закріплені за ними вимірні одиниці об'єктів інвестування.

**перелік об'єктів інвестування** - документ за конкретним об'єктом будівництва, підписаний Забудовником та Управителем ФФБ, що підтверджує право управителя на здійснення операцій з вимірними одиницями об'єктів інвестування, що містяться в цьому документі.

**винагорода Управителя** - грошові кошти, які відповідно до Закону України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю" та цих Правил установники управління (довіritelі ФФБ) сплачують управителю для відшкодування необхідних витрат, зроблених управителем у зв'язку з управлінням майном (коштами), переданим йому в управління за договорами про управління майном (договорами про участь у ФФБ), а також для забезпечення його діяльності з управління майном. Довіritelі ФФБ сплачують управителю таку винагороду у строки, розмірі та в порядку, визначені договором про участь у ФФБ.

## 2. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

2.1. Ці правила Фонду фінансування будівництва (далі Правила ) розроблені у відповідності з вимогами Закону України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю".

2.2. Правила це система норм, які регулюють порядок та умови залучення коштів фізичних і юридичних осіб в управління з метою фінансування будівництва житла та особливості управління цими коштами.

2.3. Правила є публічною пропозицією для вступу до фонду особи, яка бажає стати Довірителем цього фонду, на підставі визнання цих Правил шляхом підписання Договору про участь у Фонді.

2.4. Вимоги Правил повинні дотримуватися всі суб'єкти системи фінансово-кредитних механізмів будівництва житла.

2.5. Після визнання Довірителями Правил (шляхом підписання договору про участь у ФФБ) та внесення до ФФБ коштів Управитель не має права вносити зміни та доповнення

до Правил без письмової згоди всіх Довірителів. Згода Довірителя вважається отриманою, якщо протягом 30 днів з дня надходження повідомлення Управителя про внесення змін і доповнень до Правил на вказану у договорі адресу Довірителя Управитель не отримав письмової відповіді Довірителя.

2.6. Створений Фонд фінансування будівництва за цими Правилами є Фондом фінансування будівництва виду "А".

2.7. Для ФФБ виду "А" поточну ціну вимірної одиниці Об'єкту будівництва, споживчі властивості об'єктів інвестування, коефіцієнти поверху та комфортності визначає Забудовник, при цьому він приймає на себе ризик щодо недостатності залучених коштів на спорудження Об'єкта будівництва та зобов'язаний своєчасно ввести його в експлуатацію відповідно до проектної документації та проектної декларації і виконати усі необхідні роботи для дотримання технічних характеристик об'єктів інвестування та об'єкта будівництва, визначених у проектній декларації, незалежно від обсягу фінансування

2.8. Відносини між Забудовником, Управителем, Довірителем та іншими суб'єктами системи, які визначені цими Правилами, договорами про участь у ФФБ, та чинним законодавством, а також дія ФФБ припиняються після виконання усіх зобов'язань перед Довірителями.

2.9. У разі ліквідації Управителя :

- всі права та зобов'язання Управителя перед Довірителями переходять до нового Управителя, визначеного уповноваженою інстанцією;
- кошти на рахунку ФФБ не включаються до ліквідаційної маси Управителя і спрямовуються виключно на задоволення вимог Довірителів цього ФФБ в порядку, визначеному чинним законодавством;
- ці Правила залишаються чинними для нового Управителя.

2.10. Передача ФФБ до іншого Управителя не припиняє функціонування цього ФФБ.

### **3. ПРОЦЕДУРА СТВОРЕННЯ ФФБ**

3.1. Фонд фінансування будівництва за власною ініціативою створюється товариством з обмеженою відповідальністю "Фінансова компанія „Житлоінвестбуд", (Далі – Управитель), з метою отримання у довірчу власність коштів Довірителів для організації будівництва Об'єкта будівництва, фінансування цього будівництва та подальшої передачі у власність Довірителів закріплених за ними об'єктів інвестування.

3.2. ФФБ вважається створеним після затвердження Управителем Правил ФФБ, укладання договору з Забудовником та відкриття рахунків ФФБ. Для кожного ФФБ відкриваються окремі рахунки. Будь-які обмеження щодо кількості об'єктів будівництва, що можуть споруджуватися в рамках кожного ФФБ, не встановлюються, а також щодо обсягів залучених управителем ФФБ в управління коштів не встановлюються.

3.3. Рахунки ФФБ Управитель використовує для:

- обліку залучених в управління коштів;
- здійснення розрахунків за операціями з управління ФФБ;
- зберігання оперативного резерву, сформованого за рахунок залучених в управління коштів.

Облік коштів, внесених довірителями до ФФБ, а також облік коштів, спрямованих управителем з ФФБ на фінансування будівництва, Управитель здійснює відокремлено від іншого майна управителя, а також від інших ФФБ .

3.4. ФФБ не є юридичною особою.

3.5. Управитель ФФБ не може відповідати за своїми боргами активами фонду.

3.6. Залучені до ФФБ кошти використовуються Управителем на умовах договору про участь у ФФБ та у порядку визначеному цими Правилами.

3.7. Довірителі, Забудовники не мають права втручатися в дії Управителя щодо здійснення управління майном.

3.8. ФФБ припиняє функціонування з моменту виконання усіх зобов'язань перед Довірителями.

3.9. Управитель при здійсненні управління ФФБ:

- несе відповідальність за дотримання обмежень довірчої власності Управителя, визначених Правилами та визнаних довірителями ФФБ;
- несе відповідальність за виконання своїх зобов'язань перед Довірителями у межах Правил та договору про участь у ФФБ;
- не несе відповідальності власним майном за виплату коштів довірителю ФФБ в разі його відмови від участі у ФФБ виду «А», якщо Управитель дотримався встановлених Правилами процедур щодо забезпечення можливості отримання довірителем коштів з ФФБ на вимогу довірителя.

#### **4. ПОРЯДОК ОРГАНІЗАЦІЇ ВЗАЄМОВІДНОСИН ЗАБУДОВНИКА, УПРАВИТЕЛЯ ТА ДОВІРИТЕЛІВ**

4.1. Довірителями ФФБ можуть бути фізичні та юридичні особи.

4.2. Забудовником може бути особа, яка згідно із законодавством має право на виконання функцій замовника будівництва для спорудження об'єктів будівництва та уклала договір з Управителем.

4.3. Управитель укладає із Забудовником договір, за яким замовляє Забудовнику збудувати один або декілька об'єктів будівництва, ввести їх в експлуатацію та передати об'єкти інвестування установникам цього фонду та на умовах, визначених Законом № 978-IV та цими Правилами.

4.4. Виконання зобов'язань Забудовника за договором, укладеним між Забудовником та Управителем фонду, забезпечується встановленням іпотеки. Предметом іпотеки за іпотечним договором можуть бути майнові права на нерухомість, яка є об'єктом будівництва, або, за згодою Управителя, об'єкт незавершеного будівництва, або нерухоме майно. Іпотечний договір має бути укладений у письмовій формі та нотаріально посвідчений відповідно до закону.

4.5. За кожним об'єктом будівництва Забудовник та Управитель укладають:

- договір уступки майнових прав на нерухомість, яка є Об'єктом будівництва, з відкладальними умовами, який набирає чинності у разі виявлення Управителем визначеного договором ризику порушення Забудовником умов договору і призводить до виникнення у Забудовника зобов'язання передати Управителю майно та майнові права на нерухомість, яка є Об'єктом будівництва;

- договір доручення з відкладальними умовами, за яким Управителю у разі порушення Забудовником умов договору доручається виконувати функції Забудовника, у тому числі шляхом передоручення цих функцій іншим особам. При цьому Забудовник на час дії договору має право надавати безвідкличну довіреність Управителю на право делегування третім особам функцій Забудовника у разі порушення останнім умов договору з Управителем.

4.6. Управитель визначає банк, в якому має бути відкритий поточний рахунок Забудовника та поточні рахунки його підрядників, субпідрядників та інших суб'єктів підприємницької діяльності, які беруть участь у спорудженні Об'єкта будівництва. Ця умова має бути внесена Забудовником у договори підряду та інші договори, пов'язані із спорудженням Об'єкта будівництва.

4.7. За об'єктом будівництва Забудовник передає Управителю перелік об'єктів інвестування в Об'єкті будівництва, який є попереднім обсягом замовлення на будівництво, та майнові права на ці об'єкти інвестування для подальшої передачі Довірителям на умовах цих Правил. До попереднього обсягу на будівництво Забудовником додаються технічна характеристика будинку та поквартирні плани, графічне зображення схеми будівельного плану об'єкта інвестування з назвами та площами всіх його приміщень і зазначенням розміщення об'єкта інвестування на поверсі, стислий перелік будівельних робіт, які Забудовник зобов'язується провести на об'єкті інвестування, перелік обладнання, яке буде

встановлене на об'єкті інвестування з наступною його передачею довірителеві, стислий перелік робіт, які забудовник зобов'язується провести на об'єкті будівництва та прибудинкової території, перелік обладнання, яке буде встановлене на об'єкті будівництва з наступною його передачею експлуатуючим організаціям чи об'єднанню співвласників будинку, а також інша документація, необхідна для інформування Довірителів про об'єкти інвестування. Без письмової згоди Управителя Забудовник не має права відчужувати або обтяжувати будь-яким способом об'єкти інвестування, майнові права на які передані Управителю.

4.8. Забудовник зобов'язаний виконати свої зобов'язання за договором щодо організації спорудження Об'єкта будівництва та своєчасного введення його в експлуатацію незалежно від обсягу замовлення на будівництво, підтвердженого Управителем.

4.9. Протягом періоду будівництва Управитель відповідно до умов договору підтверджує Забудовнику обсяг замовлення на будівництво шляхом надання даних про об'єкти інвестування, майнові права на які передані Довірителям фонду на умовах Правил цього фонду.

4.10. Управитель здійснює контроль за дотриманням Забудовником виконання умов та зобов'язань за укладеним Договором Управителя з Забудовником шляхом проведення нагляду за будівництвом з метою своєчасного запобігання виникненню ризикових ситуацій у процесі будівництва внаслідок дій чи бездіяльності Забудовника, що можуть призвести до:

- змін основних технічних характеристик об'єктів будівництва та/або об'єктів інвестування;
- погіршення споживчих властивостей об'єктів будівництва та/або об'єктів інвестування;
- зростання вартості будівництва більш ніж на 20 відсотків;
- збільшення строків будівництва більш ніж на 90 днів.

4.11. Управитель має право залучати до проведення нагляду відповідних технічних спеціалістів, як шляхом укладання відповідного договору з такою особою, так і організації нагляду відповідною юридичною особою, з якою Управителем укладений договір.

4.12. У разі виявлення Управителем ризику порушень умов договору Управитель має право припинити фінансування будівництва, вимагати розірвання договору, повернення забудовником усіх спрямованих на фінансування будівництва цього об'єкта коштів, відшкодування заподіяних забудовником збитків, перерахування на рахунок ФФБ коштів, необхідних для розрахунків з довірителями відповідно до вимог Закон України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю" № 978-IV, що виходять із ФФБ у зв'язку із розірванням договору про участь у ФФБ, а також здійснювати інші заходи щодо виконання забудовником своїх зобов'язань за договором, визначені цим Законом

4.13. Забудовник зобов'язаний на вимогу Управителя протягом строку, визначеного в Договорі Управителя з Забудовником, повернути грошові кошти на рахунок Фонду або уступити майнові права на нерухомість, яка є об'єктом будівництва, Управителю, якщо інше не передбачено Договором між Управителем та Забудовником.

4.14. Управитель на умовах цих Правил:

- укладає з фізичними та юридичними особами Договори про участь у ФФБ;
- залучає кошти Довірителів в управління та зараховує їх на рахунок ФФБ;
- закріплює за Довірителем обраний ним об'єкт інвестування;
- після внесення Довірителем коштів до ФФБ видає Довірителю свідоцтво про участь у ФФБ - документ, що підтверджує участь Довірителя у ФФБ;
- передає Довірителям, які повністю проінвестували закріплені за ними Об'єкти інвестування, майнові права на ці Об'єкти інвестування за договором про уступки майнових прав;
- забезпечення можливості отримання Довірителем, на умовах Правил та договору управління майном, коштів з ФФБ на вимогу Довірителя в разі його відмови від участі у фонді.

4.15. Управитель спрямовує кошти Довірителів, залучені до ФФБ, на фінансування спорудження Об'єкту будівництва та формування оперативного резерву. Управитель перераховує кошти Забудовнику за винятком коштів оперативного резерву. Забудовник зобов'язаний на вимогу Управителя протягом строку, визначеного в договорі, повернути грошові кошти на рахунок ФФБ або уступити майнові права на нерухомість, яка є об'єктом будівництва, чи на інші предмети іпотеки Управителю.

4.16. Управитель, вчиняючи фактичні та/або юридичні дії, пов'язані з управлінням майном ФФБ, зобов'язаний повідомляти осіб, з якими він вчиняє правочини, про те, що він є Управителем, а не власником майна.

4.17. Управитель здійснює контроль за дотриманням Забудовником виконання умов та зобов'язань за укладеним Договором Управителя з Забудовником шляхом:

- фінансування кожного об'єкта будівництва у порядку, визначеному договором Управителя з Забудовником та відповідно до графіка фінансування, який є невід'ємною частиною договору з Забудовником;
- здійснювати постійний контроль за достовірністю інформації, отриманої у звітності забудовника Управителю ФФБ, та за результатами здійснення контролю за кожним звітом, поданим забудовником, складати акт виконання профінансованих робіт.

Акт виконання профінансованих робіт складається керівником ліцензіата або комісією з уповноважених працівників ліцензіата в довільній формі, але має обов'язково розкривати питання щодо:

- цільового використання коштів, переданих ліцензіатом забудовнику відповідно до його заявок та виконання графіка будівництва;
- можливих ризиків у роботі забудовника, виявлених у процесі здійснення контролю;
- недоліків (за наявності) у роботі забудовника з виконання умов та обов'язків забудовника за договором, а також пропозицій щодо усунення виявлених недоліків;
- висновку за результатами здійснення контролю стосовно можливості подальшого фінансування об'єкта будівництва за заявкою забудовника.

Акт виконання профінансованих робіт обов'язково повинен містити фотозображення об'єкта будівництва станом на день його складання.

4.17. Управитель приймає кошти в управління за договорами про участь у ФФБ безпосередньо від осіб, які є довірителями, або від їх довірених осіб, повноваження яких підтверджуються нотаріально оформленою довіреністю, в якій зазначені конкретні права та обов'язки довіреної особи зобов'язковим посиланням на реквізити договору про участь у ФФБ.

## **5. ПОРЯДОК ВСТАНОВЛЕННЯ УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ. ПОРЯДОК УЧАСТІ У ФОНДІ ТА ВІДМОВИ ВІД УЧАСТІ У НЬОМУ**

### **5.1. Порядок укладання договору про участь у ФФБ та умови внесення коштів**

5.1.1. Об'єктами управління майном є ФФБ.

5.1.2. ФФБ складаються з коштів, переданих Управителю в управління на умовах договорів про участь у ФФБ.

5.1.3. ФФБ знаходиться в довірчій власності Управителя. Управитель є довірчим власником отриманого ним в управління майна та здійснює управління майном відповідно до цих Правил та договору управління майном.

5.1.4. Фізична або юридична особа стає Довірителем за умови передачі коштів в управління Управителю та укладання з Управителем договору про участь у ФФБ.

5.1.5. Договір про участь у ФФБ укладається за умови надання особою документів, які ідентифікують цю особу, а саме:



### **Фізична особа:**

а) громадянин України:

- має особисто пред'явити паспорт або документ, що його замінює, реєстраційний номер облікової картки платника податків та відомості про адреси реєстрації та постійного місця проживання і номер контактного телефону;

б) нерезиденти та особи без громадянства

- документ, що посвідчує особу, легалізований у встановленому порядку;

- відомості про адреси постійного місця проживання за межами України, або адресу реєстрації або проживання в Україні і номер контактного телефону.

### **Юридична особа :**

а) резидент - надає засвідчені нотаріально копії установчих документів, інформацію щодо посадових осіб та їх повноважень та довіреність на уповноваженого представника, банківські реквізити;

б) нерезидент – надає легалізовані в установленому законодавством порядку копії установчих документів, що свідчить про реєстрацію цієї юридичної особи в країні її місцезнаходження (свідоцтво про державну реєстрацію, легалізований витяг з торговельного, судового або банківського реєстру іноземної держави про реєстрацію юридичної особи, засвідчену нотаріально у відповідності до чинного законодавства України тощо), легалізовану довіреність на уповноваженого представника цієї юридичної особи, банківські та поштові реквізити, відомості про засновників.

5.1.6. Усі документи подаються українською мовою.

5.1.7. Особа може бути Довірителем в кількох різних Фондах та в кожному Фонді окремо мати кілька рахунків у системі обліку права вимоги відповідного Фонду.

5.1.8. Довіритель вносить до ФФБ кошти в національній валюті України у безготівковій формі.

5.1.9. Після кожного внесення Довірителем коштів до ФФБ Управитель видає Довірителю нове свідоцтво про участь у ФФБ - документ, що підписують Довіритель та уповноважена особа Управителя та який підтверджує участь Довірителя у ФФБ, визнання ним Правил ФФБ та умов фінансування і закріплення об'єктів інвестування, в якому зазначені:

- вид ФФБ;

- дані Довірителя:

- для юридичних осіб:

- для резидентів - найменування, місцезнаходження та код в Єдиному державному реєстрі підприємств та організацій України;

- для нерезидентів - найменування, місцезнаходження та країна, де зареєстровано особу;

- для фізичних осіб:

- для громадян України - прізвище, ім'я, по батькові, адреса постійного місця проживання та реєстраційний номер облікової картки платника податків;

- для іноземців, осіб без громадянства - прізвище, ім'я, по батькові (за наявності), адреса постійного місця проживання за межами України;

- дата видачі свідоцтва;

- закріплений за Довірителем об'єкт інвестування;

- запланована дата введення Об'єкту будівництва в експлуатацію;

- сума коштів, переданих Довірителем в управління Управителю;

- кількість закріплених за Довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування;

- графік подальшого внесення Довірителем коштів до ФФБ;

- витяг з договору про зобов'язання Забудовника перед Управителем, який діє в інтересах Довірителів, щодо спорудження Об'єкту будівництва та передачі у власність Довірителям об'єктів інвестування.

5.1.10. Довіритель зобов'язаний:

- чітко дотримуватись графіку внесення коштів до ФФБ;

- сплачувати на користь управителя винагороди, визначені цими Правилами;
- надавати Управителю інформацію, передбачену чинним законодавством;
- протягом 3-х місяців після підписання акту прийому-передачі Об'єкта інвестування, укласти договір з експлуатуючими організаціями на обслуговування Об'єкта інвестування;
- своєчасно вносити квартирну плату та плату за комунальні послуги;
- з метою забезпечення централізованого обслуговування інженерних мереж об'єкта житлового фонду після вводу його в експлуатацію передати у комунальну власність територіальної громади (або об'єднанню співвласників при його створенні, тощо) внутрішні та зовнішні будинкові інженерні мережі тепло-, енерго-, водопостачання та водовідведення (газопостачання при наявності). На виконання зазначених дій від імені Довірителя уповноважується Забудовник,
  - у разі якщо Довіритель інвестує нежитлові приміщення – Довіритель зобов'язаний разом з прийняттям нежитлового приміщення прийняти від Забудовника на власний баланс інженерні та комунікаційні мережі, які побудовані разом з об'єктом будівництва за кошти Довірителя ;
  - після підписання Акту прийому-передачі об'єкту інвестування дотримуватися:
  - вимог Закону України «Про пожежну безпеку»;
  - вимог Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій;
  - вимог Правил надання послуг з централізованого опалення, постачання холодної та гарячої води і водовідведення;
  - вимог інших нормативно-правових актів у сфері утримання та використання приміщень;
  - нести відповідальність за порушення норм, встановлених зазначеними нормативно-правовими актами та за нанесення шкоди майну третіх осіб.

## **5.2. Порядок закріплення за довірителем об'єкта інвестування та умови передачі коштів в управління управителю ФФБ**

5.2.1. При укладенні договору про участь у ФФБ Довіритель обирає конкретний Об'єкт інвестування з переліку не закріплених за іншими Довірителями Об'єктів інвестування, що є у пропозиції Управителя. Цей Об'єкт інвестування Управитель має закріпити за Довірителем на умовах правил ФФБ за умови внесення Довірителем коштів до ФФБ в сумі, що відповідає кількості вимірних одиниць цього об'єкта інвестування, яка становить:

- для квартири, нежитлового приміщення – не менше 5% і не більше 100% загальної площі цього Об'єкта інвестування.

При внесенні коштів довірителем до ФФБ Управитель зобов'язаний закріпити за довірителем відповідну кількість вимірних одиниць об'єкта інвестування за поточною ціною вимірної одиниці цього об'єкта інвестування та одночасно внести відповідну інформацію до системи обліку прав вимоги довірителів ФФБ. Право вимоги на відповідну кількість вимірних одиниць об'єкта інвестування виникає у Довірителя з моменту передачі коштів в управління управителю ФФБ

5.2.2. При закріпленні Об'єкта інвестування за Довірителем:

- Довіритель бере на себе зобов'язання щодо подальшого внесення коштів до ФФБ відповідно до графіку внесення до ФФБ коштів, визначеному у свідоцтві про участь у ФФБ, за яким Довіритель зобов'язаний закінчити всі розрахунки не пізніше ніж за 90 календарних днів до запланованої дати введення Об'єкту будівництва в експлуатацію;

- Управитель вилучає цей об'єкт з переліку Об'єктів інвестування, що є у пропозиції Управителя, для виключення можливості закріплення цього об'єкта за іншим Довірителем та зобов'язується, за умови виконання Довірителем своїх зобов'язань за договором про участь у ФФБ, в тому числі щодо дотримання Графіку внесення до ФФБ коштів, включити Довірителя до переліку Довірителів, яким Забудовник у подальшому зобов'язаний передати у власність закріплені за ними Об'єкти інвестування. За недотримання Управителем цієї

вимоги, що призвело до закріплення одного об'єкту інвестування за двома або більше Довірителями, Управитель несе відповідальність власним майном.

5.2.3. Закріплення Об'єкта інвестування за Довірителем є підтвердженням замовлення Забудовнику на спорудження цього об'єкта інвестування як складової частини Об'єкту будівництва (внесення цього Об'єкта інвестування до підтвердженого обсягу замовлення).

5.2.4. Розмір вимог Довірителя на об'єкт інвестування визначається кількістю закріплених за Довірителем вимірних одиниць Об'єкта інвестування. Управитель після внесення Довірителем коштів до ФФБ закріплює за Довірителем відповідну кількість вимірних одиниць Об'єкта інвестування з урахуванням поточної ціни вимірної одиниці об'єкта інвестування.

5.2.5. Поточна ціна вимірної одиниці об'єкта інвестування визначається виходячи з встановленої поточної ціни вимірної одиниці Об'єкта будівництва, коефіцієнтів поверху та комфортності цього об'єкта інвестування. На підставі цих даних Управитель розраховує вартість зобов'язань Довірителя щодо внесення коштів до ФФБ на момент здійснення таких розрахунків у відповідності до Графіку внесення коштів до ФФБ.

5.2.6. У разі підвищення поточної ціни вимірної одиниці Об'єкта інвестування у Довірителя не виникає зобов'язань щодо внесення до ФФБ додаткових коштів за оплачені та закріплені за ним вимірні одиниці об'єкта інвестування.

5.2.7. У разі виконання Забудовником додаткових робіт в об'єкті інвестування до договору про участь у ФФБ укладається додатковий правочин, в якому встановлюється обсяг та вартість додаткових робіт.

### **5.3. Взаємодія сторін після введення Об'єкта будівництва в експлуатацію**

5.3.1. Після введення Об'єкта будівництва, або дострокового введення Об'єкта будівництва в експлуатацію Забудовник письмово повідомляє про це Управителя та надає дані щодо фактичної загальної площі об'єктів інвестування.

5.3.2. Управитель ФФБ надає Забудовнику перелік Довірителів, які мають право отримати у власність закріплені за ними об'єкти інвестування, відповідно до отриманих довірителями від Управителя майнових прав на ці об'єкти інвестування, і повідомляє кожного Довірителя про введення об'єкта будівництва в експлуатацію, а на письмову вимогу довірителя надає йому копію відповідної декларації

5.3.3. Управитель шляхом вручення повідомлення під розпис або рекомендованим листом на адресу, зазначену у договорі про участь у ФФБ, повідомляє Довірителів про необхідність проведення остаточних розрахунків.

5.3.4. На підставі даних щодо фактичної загальної площі об'єктів інвестування Довірителі, протягом 10 днів з дати направлення йому листа, зобов'язаний здійснити остаточні розрахунки з Управителем ФФБ на таких умовах:

- 1) у разі, якщо фактична загальна площа об'єкта інвестування менша, ніж загальна площа за проектом, і ця різниця становить більше 0,5 кв.м., то Управитель ФФБ повертає Довірителю кошти, які були надмірно сплачені, в сумі, що відповідає вартості відповідної кількості вимірних одиниць Об'єкта інвестування, на яку зменшилась загальна площа Об'єкта інвестування. Повернення здійснюється за поточною ціною вимірної одиниці Об'єкта інвестування, при цьому Довірителі сплачує податок з доходу фізичних осіб у порядку, визначеному законодавством;
- 2) у разі, якщо фактична загальна площа Об'єкта інвестування більше, ніж загальна площа за проектом, і ця різниця становить більше 0,5 кв.м., то Довірителі вносять до ФФБ кошти в сумі, що відповідає вартості відповідної кількості вимірних одиниць Об'єкта інвестування, на яку збільшилась загальна площа Об'єкта інвестування за поточною ціною вимірної одиниці Об'єкта інвестування;
- 3) у випадках, коли зменшення площі є наслідком встановлення додаткових перегородок за ініціативою Довірителя, такі розрахунки не здійснюються.

5.3.5. Після здійснення Довірителем остаточних розрахунків за даними інвентаризації, Довіритель отримує в Управителя ФФБ довідку за встановленою формою в обмін на свідоцтво про участь у ФФБ. Довідка є документом, що підтверджує право Довірителя на отримання у власність закріпленого за ним об'єкта інвестування.

5.3.6. Отриману від Управителя ФФБ довідку Довіритель надає Забудовнику для подальшого оформлення права власності на закріплений за ним об'єкт інвестування.

5.3.7. Оформлення права власності на житло здійснюється Довірителем своїми силами та за свій рахунок в порядку, встановленому цими правилами.

5.3.8. Оформлення права власності на нежитлові приміщення (офісні приміщення, приміщення магазинів, тощо) здійснюється Довірителем самостійно та за свій рахунок на підставі документів, отриманих від Забудовника.

5.3.9. Протягом одного місяця після отримання Свідоцтва про право власності на об'єкт інвестування Довіритель зобов'язаний:

- по об'єкту інвестування "житло" - прийняти участь у створенні об'єднання співвласників та вступити в члени цього об'єднання, в разі його створення, або укласти відповідний договір з експлуатуючою організацією;
- по об'єкту інвестування "нежитлове приміщення" - укласти відповідний договір на експлуатацію блока нежитлових приміщень з експлуатуючою організацією, визначеною Забудовником..

5.3.10. Оформлення права власності на нежитлові приміщення здійснюється Довірителями самостійно та за свій рахунок на підставі необхідних для цього документів, отриманих від Забудовника та Управителя. При цьому обов'язки Забудовника з передачі об'єкта інвестування Довірителю будуть вважатися виконаними при підписанні і передачі Довірителю акту прийому-передачі об'єкта інвестування за умови здачі-прийняття всього об'єкта будівництва з вбудованими (прибудованими) приміщеннями в експлуатацію приймальною комісією.

5.3.11. Забудовник зобов'язаний не пізніше 6 місяців з дня введення Об'єкта будівництва в експлуатацію передати цей об'єкт об'єднанню співвласників, або власнику, або експлуатуючій організації разом з необхідною технічною документацією.

5.3.12. Умови надання експлуатуючою організацією комунальних послуг мають регулюватись окремим договором, укладеним між експлуатуючою організацією та Довірителем, або між експлуатуючою організацією та новоствореним об'єднанням співвласників.

#### **5.4. Порядок оформлення документів про право власності на об'єкти інвестування - квартири**

5.4.1. Після здійснення Довірителем остаточних розрахунків за даними технічної інвентаризації на умовах цих Правил та отримання від Управителя Довідки. Для оформлення правовстановлюючих документів Забудовник та Довіритель підписують складений забудовником акт прийняття-передачі об'єкта інвестування, в якому зазначаються: перелік робіт, які Забудовник провів на об'єкті інвестування; перелік обладнання, яке було встановлено на об'єкті інвестування для наступної його передачі довірителю; стислий перелік робіт, які Забудовник провів на об'єкті будівництва та прибудинковій території; перелік обладнання, яке було встановлено на об'єкті будівництва для наступної його передачі експлуатуючим організаціям чи об'єднанню співвласників житлового будинку. Забудовник передає Довірителю паспорти, сертифікати, гарантійні документи на обладнання, встановлене на об'єкті інвестування, яке переходить у власність Довірителя. Довіритель має право з дня отримання акту прийняття-передачі об'єкта інвестування або підписати підготовлений Забудовником акт прийняття-передачі об'єкта інвестування із зазначенням інформації про відсутність претензій довірителя до Забудовника щодо об'єкта інвестування, або подати у письмовій формі свої обгрунтовані зауваження щодо

невиконання Забудовником своїх зобов'язань по об'єкту будівництва і об'єкту інвестування та щодо виявлених будівельних недоліків.

5.4.2. З моменту підписання Акту прийому-передачі квартири Довіритель несе відповідальність за шкоду, заподіяну його діями або бездіяльністю та ризики знищення або пошкодження Об'єкта інвестування.

5.4.3. Забудовник на підставі:

- переліку Довірителів, наданого Управителем;
- актів прийому-передачі квартир, підписаних Забудовником та Довірителями;
- довідок, отриманих від Довірителів про 100 % інвестування Об'єкта інвестування;
- інших документів згідно з законодавством України

замовляє відповідним службам міста оформлення Свідоцтв про право власності на квартиру.

5.4.4. Довіритель отримує правовстановлюючі документи на квартиру самостійно у відповідних службах міста після виготовлення відповідними службами міста Свідоцтв про право власності на квартиру.

5.4.5. Якщо для участі у ФФБ Довіритель використав кошти, отримані від Кредитної установи у кредит, Забудовник, на підставі Довіреності, наданої Довірителем при укладанні Іпотечного договору, передає правовстановлюючі документи на квартиру уповноваженій особі Кредитної установи для подальшої передачі Довірителю.

5.4.6. За наявності поважних обставин, строк підписання Акту прийому-передачі квартири може бути подовжено на строк, що не перевищує 2-х місяців від фактичної дати введення Об'єкта будівництва в експлуатацію. В такому випадку Довіритель письмово попереджає Забудовника про продовження терміну оформлення права власності на квартиру, з наведенням об'єктивних причин, внаслідок яких він не мав можливості підписати Акт прийому-передачі квартири, та представленням офіційного підтвердження цих причин.

5.4.7. У разі порушення Довірителем цієї умови він за рішенням Управителя, погодженим з Забудовником, втрачає право на закріплену за ним квартиру. Управитель відкріплює від Довірителя закріплений за ним Об'єкт інвестування та закріплені за ним вимірні одиниці Об'єкта інвестування, про що інформує Довірителя рекомендованим листом за адресою, вказаною Довірителем при укладанні Договору про участь у Фонді фінансування будівництва та повертає кошти на умовах, визначених у п. 5.5. цих Правил.

5.4.8. Забудовник на підставі відповідного акту, вилучає цю квартиру з Переліку Об'єктів інвестування в Об'єкті будівництва та перераховує до ФФБ кошти у необхідному обсязі для виплати Довірителю.

**5.5. Дострокове припинення управління майном за ініціативою Довірителя та умови виплати коштів Довірителю, порядок здійснення зміни Об'єкта інвестування, уступки права вимоги за договором про участь у ФФБ третім особам, часткового отримання коштів з ФФБ. Забезпечення можливості отримання Довірителем на умовах Правил ФФБ та договору управління майном, коштів з ФФБ на вимогу Довірителя в разі його відмови від участі у фонді.**

5.5.1. Довіритель, не пізніше ніж за 90 календарних днів до запланованої дати введення об'єкта будівництва в експлуатацію, має право достроково припинити управління майном та відмовитись від участі у ФФБ.

5.5.2. Довіритель може отримати кошти протягом п'яти днів після здійснення Управителем наступної повної реалізації відповідного об'єкта інвестування або після введення об'єкта будівництва в експлуатацію та після сплати Довірителем винагороди Управителю за оформлення таких операцій у розмірі, визначеному цими Правилами.

5.5.3. У разі порушення Забудовником строків спорудження об'єкта будівництва або у разі неналежного здійснення контролю Управителем Забудовника що призвели до змін технічних характеристик об'єктів будівництва та/або об'єктів інвестування; погіршення споживчих властивостей об'єктів будівництва та/або об'єктів інвестування; зростання вартості

будівництва більше ніж на двадцять відсотків; збільшення строків будівництва більше ніж на дев'яносто днів, Довіритель має право вимагати від Управителя дострокового розірвання договору та виплати йому коштів. Управитель зобов'язаний виплатити Довірителю кошти у сумі не меншій за суму, внесену довірителем до ФФБ. У цьому випадку Довіритель не сплачує Управителю винагороду за виплату йому коштів.

5.5.4. У випадку недостатності коштів оперативного резерву для виплати Довірителю, Забудовник на вимогу Управителя зобов'язаний перерахувати на рахунок ФФБ для виплати Довірителю кошти в необхідному обсязі. Кошти перераховуються протягом 7 днів з дня отримання про це вимоги від Управителя.

5.5.5. Повернення коштів Довірителю ФФБ не може здійснюватися за рахунок іншого ФФБ або власного майна Управителя.

5.5.6. Сума коштів, що підлягає виплаті Довірителю, визначається виходячи з кількості закріплених за Довірителем вимірних одиниць Об'єкта інвестування та поточної ціни вимірної одиниці цього об'єкта інвестування на день передачі коштів в управління.

5.5.7. В разі, якщо визначений таким чином обсяг коштів менше суми, внесеної Довірителем до ФФБ, Довіритель може отримати кошти у сумі, внесеної ним до ФФБ.

5.5.8. До запланованої дати введення Об'єкта будівництва в експлуатацію, за умови сплати Довірителем винагороду Управителю у розмірі, визначеному цими Правилами:

- 1) Довірителі за письмовою згодою Управителя мають право уступити (відступити) право вимоги та свої зобов'язання за Договором про участь у ФФБ на користь третіх осіб;
- 2) Довірителі, за якими закріплений об'єкт інвестування-квартира, за письмовою згодою Управителя, за умови сплати Довірителем винагороду Управителю мають право:
  - змінити об'єкт інвестування згідно з переліком об'єктів інвестування, які є у пропозиції за Об'єктами будівництва цього ФФБ;

Довіритель також може частково отримувати кошти з ФФБ

5.5.9. Довіритель, який отримав кредит для участі у ФФБ та забезпечив виконання своїх зобов'язань за договором про іпотечний кредит іпотекою, до моменту повного виконання зобов'язань за договором про іпотечний кредит не має права змінити об'єкт інвестування, уступити право вимоги за договором про участь у ФФБ третім особам, частково отримати кошти з фонду або відмовитись від участі у ФФБ без погодження з Управителем.

## **5.6. Порядок відкріплення об'єкта інвестування від Довірителя за невиконання умов Договору про участь у ФФБ**

5.6.1. У разі невиконання Довірителем умов Договору про участь у ФФБ Довіритель втрачає право на закріплений за ним Об'єкт інвестування та Управитель має право відкріпити від Довірителя закріплений за ним Об'єкт інвестування і закріплені за Довірителем вимірні одиниці об'єкта інвестування.

5.6.2. З моменту відкріплення об'єкта інвестування від довірителя управління майном припиняється, Довіритель втрачає право вимоги на об'єкт інвестування та вимірні одиниці цього об'єкта інвестування, управитель ФФБ зобов'язаний виплатити довірителю кошти на умовах та у порядку, визначених Правилами фонду.

5.6.3. Управитель відкріплює від Довірителя закріплений за ним об'єкт інвестування у таких випадках:

- відмови довірителя від участі у ФФБ;
- порушення довірителем графіка внесення коштів до ФФБ, зазначеного у свідоцтві про участь у ФФБ ;
- порушення довірителем інших умов договору про участь у ФФБ.

Сума коштів, що підлягає поверненню Довірителю при відмові від участі у ФФБ, визначається Управителем, виходячи з кількості закріплених за Довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування, поточної ціни вимірної одиниці цього об'єкта інвестування на день передачі коштів в управління Управителю .

У разі якщо Управитель відкріпив від довірителя закріплений за ним об'єкт інвестування за недотримання Довірителем графіка внесення коштів до ФФБ, сума коштів, що підлягає виплаті довірителю, визначається Управителем, виходячи з кількості закріплених за довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування та поточної ціни вимірної одиниці цього об'єкта інвестування станом на перший день місяця, наступного за місяцем, коли Довіритель порушив графік внесення коштів до ФФБ.

Сума коштів, яка підлягає поверненню Довірителю повертається довірителю протягом п'яти днів після здійснення Управителем наступної повної реалізації відповідного об'єкта інвестування або після введення об'єкта будівництва в експлуатацію.

У разі дострокового припинення управління майном Забудовник, на вимогу Управителя ФФБ виду «А», зобов'язаний у визначений Правилами строк перерахувати на рахунок ФФБ кошти для подальшої виплати Довірителю.

Для ФФБ виду «А» виплата коштів довірителю не може здійснюватися за рахунок іншого ФФБ або власного майна управителя.

Якщо Довіритель виконав усі зобов'язання перед Управителем та після введення об'єкта будівництва в експлуатацію підписав із забудовником акт прийому-передачі закріпленого за ним об'єкта інвестування, умови договору про участь у ФФБ вважаються виконаними та управління майном припиняється.

Якщо Довіритель виконав усі зобов'язання перед Управителем, але протягом двох місяців після введення об'єкта будівництва в експлуатацію без поважних причин не підписує акт прийому-передачі закріпленого за ним об'єкта інвестування і не подав у письмовій формі свої зауваження щодо невиконання забудовником своїх зобов'язань по об'єкту будівництва та об'єкту інвестування відповідно до Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», управління майном припиняється та Управитель відкріплює від Довірителя об'єкт інвестування і всі закріплені за ним вимірні одиниці цього об'єкта інвестування.

У цьому випадку зобов'язання Управителя перед Довірителем та умови договору про участь у ФФБ вважаються виконаними, за винятком зобов'язання за дорученням Довірителя представляти його інтереси перед третіми особами та здійснювати інші дії щодо захисту його інтересів, у тому числі в суді, а також зобов'язання повернути кошти Довірителю на його вимогу.

5.6.4. Щодо об'єкта інвестування, який був відкріплений від Довірителя, Управитель відповідно до умов Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» може укласти договір про участь у ФФБ з іншим Довірителем та закріпити за ним цей об'єкт інвестування або повернути майнові права на цей об'єкт інвестування Забудовникові.

5.6.5. В усіх випадках зазначених в розділі 5 цих правил виплата коштів Довірителю відбувається лише за умови сплати Управителю винагороди.

## **5.7. Припинення управління майном та виконання умов Договору про участь у ФФБ**

5.7.1. Управління майном, яке Управитель здійснює за Договором про участь у ФФБ, припиняється у разі:

- 1) повного виконання Управителем зобов'язань перед Довірителем за цим Договором та припинення цього Договору у зв'язку із закінченням його строку дії;
- 2) відмови Довірителя від участі в ФФБ;
- 3) смерті Довірителя - фізичної особи або ліквідації Довірителя - юридичної особи (суб'єкта підприємницької діяльності);
- 4) невиконання Довірителем своїх зобов'язань перед Управителем щодо внесення коштів до ФФБ - прострочення платежу більш ніж на 30 календарних днів.

5.7.2. Якщо Довіритель виконав усі зобов'язання перед Управителем та після введення Об'єкта будівництва в експлуатацію підписав акт прийому-передачі закріпленого за ним Об'єкта інвестування, умови Договору про участь у ФФБ вважаються виконаними та

управління майном припиняється.

5.7.3. У випадку, якщо Управитель, на умовах цих Правил, відкріпив від Довірителя закріпленій за ним Об'єкт інвестування, управління майном припиняється.

5.7.4. У разі припинення управління майном у зв'язку зі смертю Довірителя спадкоємці набувають право на отримання грошових коштів внесених Довірителем до ФФБ після пред'явлення свідоцтва про право на спадщину і на умовах визначених Договором про участь у ФФБ.

#### **5.8. Порядок отримання довірителем страхового відшкодування**

5.8.1. Довірителі мають право застрахувати в добровільному порядку ризику пов'язані із настанням події несвоєчасного введення об'єкту в експлуатацію, невиконання робіт, передбачених договором між Управителем і Забудовником та договором між Управителем і Довірителем ФФБ, або неналежного виконання таких робіт та інші умови функціонування ФФБ.

5.8.2. Загальні умови страхування, порядок здійснення страхування та порядок отримання Довірителем страхового відшкодування визначаються правилами страхування, що встановлюються Страховиками і визначаються при укладанні договору страхування відповідно до законодавства України про страхування.

### **6. УМОВИ, ОСОБЛИВОСТІ ТА ОБМЕЖЕННЯ ЗДІЙСНЕННЯ УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ**

6.1.1. Управитель ФФБ при здійсненні управління ФФБ:

- несе відповідальність за дотримання обмежень довірчої власності управителя, визначених Правилами та визнаних довірителями ФФБ;
- несе зобов'язання перед довірителями ФФБ у межах договору про участь у ФФБ;
- за письмовою заявою Довірителя виступає в інтересах Довірителів позивачем у разі невиконання Забудовником своїх зобов'язань щодо строків спорудження і якості об'єктів будівництва та передачі Довірителям у власність об'єктів інвестування.

6.2. Управитель здійснює управління ФФБ особисто та не може доручати здійснення Управління ФФБ іншим особам та зобов'язаний здійснювати управління майном особисто.

6.3. Управитель не може використовувати отримане в управління майно не за цільовим призначенням, визначеним у договорі управління майном;

6.4. Управитель, вчиняючи фактичні та юридичні дії, пов'язані з управлінням майном ФФБ, зобов'язаний повідомляти осіб, з якими він вчиняє правочин, про те, що він є Управителем, а не власником майна.

6.5. Управитель не може на свій розсуд припинити управління майном або в односторонньому порядку розривати договір управління майном, крім випадків невиконання Довірителями своїх зобов'язань, передбачених договором про участь у ФФБ.

6.6. Управитель не може вимагати від Довірителя виконання всіх своїх зобов'язань у разі, якщо Управитель не виконує свої зобов'язання за договором управління майном.

6.7. Управитель не може встановлювати обов'язкові для Довірителя умови, з якими останній не мав можливості ознайомитися перед укладенням договору управління майном, за винятком норм, встановлених законодавством.

### **7. НАПРЯМИ ТА ПОРЯДОК ВИКОРИСТАННЯ ЗАЛУЧЕНИХ КОШТІВ**

7.1. Управитель для досягнення мети управління ФФБ, перераховує частину, отриманих в довірчу власність коштів, на фінансування будівництва. Решта коштів складає оперативний резерв, який залишається в управлінні Управителя.

7.2. Облік спрямованих на фінансування будівництва коштів Управитель веде за Об'єктами будівництва.



7.3. Забудовник зобов'язаний забезпечувати цільове використання отриманих від Управителя коштів. В інтересах Довірителів Управитель здійснює контроль цільового використання Забудовником коштів, спрямованих на фінансування будівництва. У разі встановлення фактів нецільового використання Забудовником коштів, отриманих від Управителя, спорудження об'єкта будівництва та/або об'єктів інвестування з порушенням технічних характеристик, зазначених у декларації, Управитель зобов'язаний звернутися до Забудовника з вимогою вжити всіх необхідних заходів для усунення виявлених порушень.

7.4. Управитель в інтересах Довірителів може перевіряти фінансовий стан Забудовника, вимагати від нього надання фінансових та аудиторських звітів.

7.5. Кошти оперативного резерву, сформованого Управителем відповідно до встановлених обмежень за рахунок отриманих в управлінні коштів, Управитель використовує для виконання таких операцій:

- повне або часткове повернення коштів Довірителям з ФФБ;
- перерозподіл отриманих в управлінні коштів між Об'єктами будівництва внаслідок здійснення Довірителями операції зміни Об'єкта інвестування.

7.6. Після введення Об'єкта будівництва в експлуатацію залишок коштів оперативного резерву перераховується Забудовнику.

## **8. ТИПИ ВИМІРНИХ ОДИНИЦЬ ОБ'ЄКТІВ ІНВЕСТУВАННЯ**

8.1. Вимірна одиниця Об'єкта будівництва:

- для об'єктів житлового та нежитлового будівництва - 1,00 кв.м.;

8.2. Вимірна одиниця Об'єкта інвестування для розрахунків:

- для об'єктів житлового та нежитлового будівництва – 1,00 кв.м.;

## **9. ВИНАГОРОДА УПРАВИТЕЛЯ ФФБ**

9.1. За перерахування коштів на фінансування будівництва Управитель отримує винагороду, яку сплачує Забудовник у розмірі, строки та в порядку, погоджені із Забудовником при укладанні договору. За погодженням Управителя та Забудовника, при перерахуванні коштів на фінансування будівництва із ФФБ, Управитель може утримувати належну йому винагороду самостійно за рахунок коштів ФФБ.

9.2. За здійснення управління коштами, переданими Управителю в управління, Довіритель сплачує Управителю винагороду у розмірі 4% , але не більше п'яти відсотків від суми коштів, переданих в управління.

9.3. Управитель ФФБ до запланованої дати введення об'єкта будівництва в експлуатацію в межах діяльності з управління активами (коштами ФФБ) може надати Довірителю послуги щодо зміни Об'єкта інвестування, уступки права вимоги за договором про участь у ФФБ третім особам, часткового повернення коштів з ФФБ та оформлення відмови від участі у фонді. За здійснення таких послуг Довіритель сплачує Управителю ФФБ винагороду в порядку, визначеному у договорі про участь у ФФБ, у розмірі:

- за оформлення зміни об'єкта інвестування - у розмірі 1% від вартості закріплених за довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування за поточною ціною на день подання заяви про оформлення операції зміни об'єкта інвестування;
- за оформлення уступки (відступлення) права вимоги за договором про участь у ФФБ третім особам - у розмірі 4% від вартості закріплених за Довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування за поточною ціною на день подання заяви про оформлення операції уступки права вимоги за договором про участь у ФФБ;
- за оформлення відмови від участі у ФФБ - 5% від вартості закріплених за довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування за поточною ціною на день подання заяви про відмову Довірителя від участі у ФФБ, крім випадків передбачених законом.

9.4. Винагорода Управителю не сплачується у випадках:

- порушення Забудовником строків спорудження Об'єкта будівництва;

- у разі неналежного виконання Управителем своїх обов'язків щодо контролю за виявленням ризиків, що можуть призвести до:
- змін технічних характеристик Об'єктів будівництва та/або Об'єктів інвестування;
- погіршення споживчих властивостей Об'єктів будівництва та/або Об'єктів інвестування;
- зростання вартості будівництва більше ніж на двадцять відсотків;
- збільшення строків будівництва більше ніж на дев'яносто днів.

9.5. Додаткову винагороду Довіритель вносить на поточний рахунок Управителя до моменту фактичного здійснення дій (операцій).

9.6. Управитель може надавати інші додаткові послуги, визначені договором про участь у ФФБ.

9.7. У разі дострокового розірвання договору про участь у ФФБ з ініціативи Довірителя або з інших підстав, передбачених Правилами ФФБ, відкріплення від Довірителя об'єкту інвестування та відповідного зменшення обсягу підтвердженого замовлення на будівництво, Управитель повертає Довірителю внесені ним на рахунок ФФБ кошти в порядку і на умовах, передбачених цими Правилами та Договором про участь у ФФБ за вирахуванням відповідної винагороди Управителя.

9.8. Вказану винагороду Довіритель вносить через банківську установу на відповідний поточний рахунок Управителя до моменту фактичного вчинення вищенаведених дій, або винагорода вираховується Управителем з належних до виплати Довірителю сум.

9.9. Якщо у майбутньому будуть введені будь-які податки, збори або інші обов'язкові платежі, які повинні сплачувати Управитель за надання послуг або від обсягів залучених коштів, Довіритель додатково сплачує (компенсує) суму таких податків, зборів або платежів.

9.10. У разі порушення забудовником строків спорудження об'єкта будівництва або у разі неналежного виконання Управителем своїх обов'язків, Довіритель має право вимагати від Управителя дострокового розірвання договору та виплати йому коштів. Управитель зобов'язаний виплатити довірителю кошти у сумі, що визначається відповідно до статті 20 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» при відмові довірителя від участі у ФФБ і не може бути меншою за суму, внесену довірителем до ФФБ. Довіритель не сплачує Управителю винагороду за виплату йому коштів у разі, якщо Довіритель відмовляється від участі у ФФБ з вище вказаних підстав.

## **10. ПРИПИНЕННЯ ФУНКЦІОНУВАННЯ ФФБ**

10.1. ФФБ припиняє своє функціонування за рішенням Управителем ФФБ у разі досягнення мети, з якою був створений фонд після виконання зобов'язань перед усіма Довірителями ФФБ

## **11. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ УПРАВИТЕЛЯ І ЗАБУДОВНИКА ЗА НЕВИКОНАННЯ ПРИЙНЯТИХ НА СЕБЕ ЗОБОВ'ЯЗАНЬ.**

11.1. Управитель і Забудовник за невиконання прийнятих на себе зобов'язань за Договорами про участь у ФФБ та Договором Управителя із Забудовником несуть відповідальність згідно чинного законодавства України.

11.2. Управитель при здійсненні управління:

- несе відповідальність за дотримання обмежень довірчої власності Управителя, визначених цими Правилами та визначених Довірителями;

- несе відповідальність за виконання своїх зобов'язань перед довірителями ФФБ у межах Закону України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю" та Договору про участь у ФФБ;

- не несе відповідальності власним майном за виплату коштів довірителю ФФБ в разі його відмови від участі у ФФБ, якщо Управитель ФФБ дотримався встановлених Правилами

ФФБ процедур щодо забезпечення можливості отримання довірителем коштів з ФФБ на вимогу Довірителя.

11.3. Забудовник, як особа, яка згідно із законодавством має право на виконання функцій замовника будівництва для спорудження об'єктів будівництва та уклала договір з Управителем:

- несе відповідальність згідно чинного законодавства України та Договору Управителя із Забудовником за невиконання зобов'язань щодо організації спорудження Об'єкта будівництва та своєчасного введення його в експлуатацію незалежно від обсягу замовлення на будівництво, підтвердженого Управителем;

- несе відповідальність згідно чинного законодавства України та Договору Управителя із Забудовником за нецільове використання коштів, отриманих від Управителя ФФБ;

- несе відповідальність власним майном за невиконання зобов'язання щодо перерахування коштів на рахунок ФФБ для проведення Управителем розрахунків із Довірителями ФФБ.

11.4. Заміна Управителя ФФБ можлива за рішенням суду, що набрало законної сили, прийнятим за зверненням довірителів ФФБ або відповідного органу, що здійснює нагляд та регулювання діяльності Управителя, у зв'язку з порушенням Управителем законодавства про фінансові послуги. ФФБ може передаватися в управління іншій фінансовій установі, що відповідає вимогам Закону України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю", у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України. До нового Управителя переходять усі права та обов'язки щодо довірителів цього ФФБ та відповідного Забудовника.

11.5. Управитель здійснює контроль за дотриманням Забудовником умов та зобов'язань за договором з метою своєчасного запобігання виникненню ризикових ситуацій у процесі будівництва внаслідок дій Забудовника, що можуть призвести до:

- змін технічних характеристик Об'єктів будівництва та/або Об'єктів інвестування;
- погіршення споживчих властивостей Об'єктів будівництва та/або Об'єктів інвестування;
- зростання вартості будівництва більше ніж на двадцять відсотків;
- збільшення строків будівництва більше ніж на дев'яносто днів.

11.6. У разі виявлення Управителем ризику порушень умов договору Управитель має право припинити фінансування будівництва, вимагати розірвання договору, повернення Забудовником усіх спрямованих на фінансування будівництва цього Об'єкта коштів, відшкодування заподіяних Забудовником збитків, перерахування на рахунок ФФБ коштів, необхідних для розрахунків з Довірителями, що виходять із ФФБ у зв'язку із розірванням договору про участь у ФФБ, а також здійснювати інші заходи щодо виконання Забудовником своїх зобов'язань за договором.

11.7. Забудовник зобов'язаний на вимогу Управителя протягом строку, визначеного в договорі, повернути грошові кошти на рахунок ФФБ або уступити майнові права на нерухомість, яка є Об'єктом будівництва, чи на інші предмети іпотеки, якщо інше не передбачене договором.

11.8. У разі порушення Забудовником строків спорудження Об'єкта будівництва або у разі неналежного виконання Управителем своїх обов'язків, Довіritelь має право вимагати від Управителя дострокового розірвання договору та виплати йому коштів. Управитель зобов'язаний виплатити Довіritelю кошти у сумі, яка не може бути меншою за суму, внесenu Довіritelем до ФФБ. Довіritelь не сплачує Управителю винагороду за виплату йому коштів у разі, якщо Довіritelь відмовляється від участі у ФФБ з підстав, визначених в даному пункті.

## **12. ВЗАЄМОДІЯ УПРАВИТЕЛЯ З СУБ'ЄКТАМИ ДЕРЖАВНОГО ФІНАНСОВОГО МОНІТОРІНГУ ТА УПОВНОВАЖЕНИМИ ДЕРЖАВНИМИ ОРГАНАМИ**

12.1. З метою дотримання законодавства у сфері запобігання та протидії запровадженню в легальний обіг доходів, одержаних злочинним шляхом, та боротьби з

фінансуванням тероризму відповідно до Закону України «Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом» Управитель здійснює перевірку фінансових операцій, що підлягають обов'язковому та внутрішньому фінансовому моніторингу, та повідомляє про виявлені порушення законодавства відповідному уповноваженому органу.

12.2. Надання інформації у результаті здійснення Управителем ФФБ первинного фінансового моніторингу уповноваженому органу в установленому законом порядку не є порушенням комерційної таємниці.

12.3. Нагляд і регулювання діяльності Управителя ФФБ здійснює Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку України.

### **13. ЗАКЛЮЧНІ ПОЛОЖЕННЯ**

13.1. Ці Правила ФФБ набувають чинності з дня їх затвердження уповноваженим органом Управителя ФФБ та діють до моменту припинення правовідносин між усіма суб'єктами ФФБ. У Правила ФФБ можуть вноситися зміни і доповнення в порядку передбаченому п.2.5 цих Правил ФФБ, які після їх затвердження та погодження стають невід'ємною частиною цих Правил ФФБ.

13.2. Ці Правила зберігають свою чинність на весь період функціонування ФФБ незалежно від змін законодавства, що регулює правовідносини щодо діяльності ФФБ, враховуючи, що закони та інші нормативно-правові акти не мають зворотної дії в часі.

13.3. Правила ФФБ оприлюднюються шляхом їх розміщення на вільному для огляду довірительми місці в приміщенні Управителя ФФБ.

13.4. Оригінал цих Правил ФФБ зберігається у головного бухгалтера.